


# 千代田区 第3次住宅基本計画

多様な人々が住み支え合う生活都心の実現をめざして

## 概要版



平成27年10月

 千代田区

# 千代田区第3次住宅基本計画について

## ●背景

千代田区は、住宅基本条例において住宅政策の目標を「多様な人々が住み活動する生活都心の形成」とし、「千代田区住宅基本計画」（平成3年11月）では区の直接供給を含めた住宅の量の確保、「千代田区第二次住宅基本計画」（平成17年3月）では住宅ストックや民間市場の活用をそれぞれ軸として、住まいを取り巻く状況やニーズ等の変化を踏まえながら様々な施策を展開してきました。

「千代田区第3次基本構想」で目標とした定住人口5万人は既に達成されており、今後は平成37年の推計人口6万5,000人を「想定人口」として、当面の人口増加や区民構成の変化、民間による住宅供給の進展などを見据えながら施策を展開していくことが求められます。

また、広く社会に目を向けると、平成23年の東日本大震災の発生や今後の首都直下地震への懸念、あるいは超高齢社会への対応など、住まいや住環境の安全・安心への関心が特に高まっています。

さらに、2020年（平成32年）の東京オリンピック・パラリンピック開催も一つの契機としながら、ソフト・ハード両面からバリアフリー化を着実に進めていくことなども求められます。

## ●目的

「千代田区第二次住宅基本計画」の策定から千代田区の住まいを取り巻く環境は大きく変化しており、区民が住まいや住環境に求める機能・役割の多様化が加速しています。

そうした中で、様々なニーズに対応しながら地域特性に即した住宅施策を総合的・計画的に展開していくために、今後の住宅施策の目標や展開について具体的かつ体系的に示した新たな住宅基本計画を策定します。

## ●位置付け

本計画は、千代田区住宅基本条例に基づいて策定する計画であると同時に、区の総合計画の分野別計画でもあり、住宅及び住環境に関する基本的かつ総合的な計画として、区の住宅施策の方向性を明らかにするものです。

## ●計画期間

計画期間は、平成27年度（2015年度）から平成36年度（2024年度）までの10年間とし、計画の進捗状況や社会経済情勢の変化、関連計画との整合性、国・東京都の住宅政策の動向などを踏まえながら、必要に応じて見直しを行います。

平成27年度  
(2015年度)



平成36年度  
(2024年度)

# 住まい・住環境等の現状

## 人口・世帯

- 近年は、高齢者層のみならず、生産年齢層を含むすべての年齢層の人口が増加。
- 平成25年4月には住民基本台帳人口が5万人を回復。当面の人口増加が見込まれており、平成32年には6万人、平成37年には6万5,000人を上回る見通し。
- 近年は、転出・転入ともに年間5,000人を上回る状況が続いており、毎年区の人口の約1割に相当する規模の転出入が続いている。

## 住宅

- 民間住宅を中心に供給が進み、平成5年から平成20年にかけて住宅総数は倍増。これと並行して空き家率の上昇が続いていたが、平成25年には13.3%まで低下。
- 共同住宅に居住する世帯の増加が続き、全体の約85%に。
- 平成26年現在の住宅の耐震化率は89.7%であると見込まれる。

## マンション

- マンション管理に対する居住者の協力に課題が見受けられる。
- 費用負担の問題や区分所有者等の高齢化が、耐震化や建替えの際のネックに。

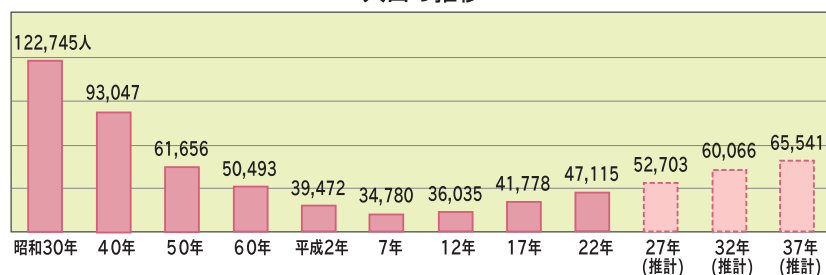
## 住宅市場

- 平成15年頃のピーク後に減少していた新築住宅着工戸数は近年再び増加。
- 新築分譲マンションの平均価格は126.4万円/㎡で、特別区部の平均の約1.5倍。

## 住環境・コミュニティ

- 生活環境に対する区民の総合的な評価は改善傾向。
- マンション居住者の町会加入率や地域活動等への参加・関心は、それ以外の居住形態をとる区民と比較して低調。

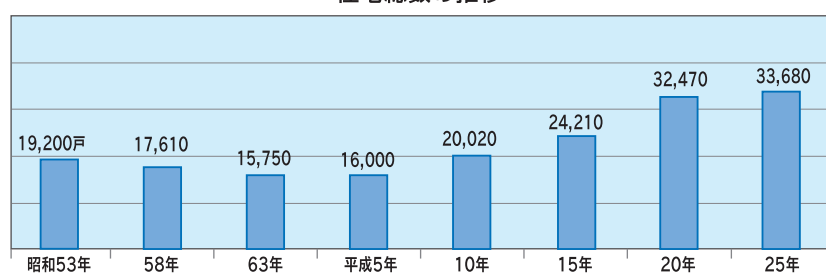
人口の推移



出典：国勢調査、平成25年度 千代田区人口推計報告書

当面の人口増加が見込まれ、平成37年には65,000人を上回る見通し

住宅総数の推移



出典：住宅・土地統計調査

住宅総数は平成に入ってから増加が続いており、平成25年現在33,680戸

# 取り組むべき事項

## ● 住まいの安全性の確保

- 耐震化の促進
- 住まい・住環境の防災力の向上
- マンション管理の適正化
- 住宅ストックの更新・再生
- 公共住宅の機能更新

## ● 多様な人々の安心居住の推進

- 子育て世帯が暮らしやすい住まい・住環境の整備
- 高齢者や障害者等が暮らしやすい住まい・住環境の整備
- 高齢者や障害者等の住み替え支援
- 支援を必要とする世帯のための住宅セーフティネットの充実

## ● つながりや支え合いを実感できるまちの実現

- 支え合いを実感できるまちの形成を後押しする住まいの整備
- 多様な住まい方の推進

## ● 居住の場としての魅力の向上

- 地域の自然や景観を活かした住環境整備
- 開発事業と連動した取組みによる住まい・住環境の整備

## ● 環境にやさしいまちの実現

- 住まい・住環境の整備における環境・エネルギー対策の推進



# 基本理念、めざすべき住まい・住環境

## 基本理念

### 多様な人々が住み支え合う交流促進型生活都心の形成

#### 安全性

生活の基盤であり、まちの構成要素でもある住まいの安全性が確保され、安心して住み続けることができるまち

#### 多様性

多様な人々が、ライフステージやライフスタイルに応じた住まいを選択しながら住み続けることができるまち

#### 社会性

人と人とのつながりや支え合いを実感でき、居住の場として愛着や誇りを持つことができるまち

#### 快適性

緑や潤いのある景観、空間的なゆとりを備え、区民需要に即した施設などが整備された快適で住み心地の良いまち

#### 持続可能性

住まい・住環境における環境負荷の低減やエネルギー対策が進み、環境にやさしい住まい方が広がるまち



住宅の量の確保から「住環境の整備」や「多様な住まい方の推進」へと視野を広げながら住宅施策を展開

### めざすべき10年後の姿

- 様々な分野・主体との連携により居住の場としての魅力の向上に向けた取組みが進められ、住みたいまち・住み続けたいまちが形成されている。
- 多様な人々がつながりや支え合いを実感し、それぞれのライフステージやライフスタイルに応じた住まいを選択しながら住み続けることができるまちになっている。



# 施策体系



## 1 安全性

1 災害に強い住まい・住環境の整備

2 住宅ストックの管理の適正化と更新・再生の推進



## 2 多様性

1 子育て世帯が暮らしやすい住まい・住環境の整備

2 高齢者・障害者等の安心居住の推進

3 支援を必要とする世帯のための住宅セーフティネットの充実



## 3 社会性

1 支え合いを実感できるまちの形成に資する住まい・住環境の整備

2 都心ならではの多様な住まい方の推進



## 4 快適性

1 地域の自然や景観を活かした住環境整備

2 多様な人々が便利で快適に生活できる住環境の整備



## 5 持続可能性

1 持続可能で環境にやさしい住まい・住環境の整備

【1】耐震化の促進

【改定】耐震改修促進計画の推進／マンションや木造住宅の耐震化促進／共同化・再開発等を通じた耐震化促進／【重点】緊急輸送道路沿道のマンション等の耐震化／耐震化の促進に向けた普及啓発

【2】防災力等の向上

マンション等の防災力の向上／マンション防災に関する普及啓発／避難経路やマンションエレベーターの災害対策／地域における防犯や見守り活動／【改正】区民住宅制度の改正

【1】マンション管理の適正化

【新規】条例によるマンション管理の推進／【重点】マンションの実態把握／【重点】長期修繕計画等の策定推進／マンション管理に関する支援・情報提供

【2】住宅ストックの更新・再生

マンションの更新・再生に取り組む管理組合等への支援／【重点】共同化・再開発を通じた住宅ストックの更新／【新規】建築物ストックの再生による有効活用／住宅ストックの更新・再生に係る啓発

【3】公共住宅の管理と機能更新

公共住宅の効率的な管理の推進／【新規】公共住宅の建替え等に向けた取り組みの推進

【新規】子育て世帯に配慮した良質な住宅の普及促進／子育て世帯の親元近居による世代間共助の促進／【見直し】借上型区民住宅制度の終了 など

【1】高齢者・障害者等が暮らしやすい住まい・住環境の整備

高齢者向け住宅の供給・提供／【新規】マンション地域生活協力員による見守り活動等の推進／地域包括ケアシステムの構築に向けた住まいづくりの推進／住まいの福祉環境整備／住まいのバリアフリー化

【2】高齢者・障害者等の住み替え支援

住み替えの円滑化に向けた支援／関係機関の相互連携による相談・支援／【新規】住宅資産を活用した住み替え支援

【1】公共住宅におけるセーフティネット施策の推進

【新規】公共住宅の建替え等に向けた取り組みの推進／区営住宅の公平かつ的確な提供／【改正】区民住宅制度の改正

【2】民間住宅を活用したセーフティネット施策の推進

転居を余儀なくされた世帯等への居住安定支援／就職活動支援とあわせた居住安定支援／【新規】様々な主体との連携による住宅セーフティネットの強化

マンション内コミュニティの醸成／ワンルームマンションへの指導／居住者同士の交流を促進する住まい方の推進

【新規】都心ならではの多様な住まい方の推進／【新規】都心の地域特性を活かした住まいづくりの推進／【新規】建築物ストックの再生による有効活用 など

広場や緑の確保／地域の魅力を活かした住環境整備／良好な街並み景観の形成

【重点】開発事業と連動した取り組みによる住宅供給・住環境整備／【改正】開発協力金の活用による住宅施策の推進

【1】環境にやさしい住まい・住環境の整備

環境性能が高い住まいや住環境の整備推進／【新規】建築物ストックの再生による有効活用／ヒートアイランド対策の推進／自転車の共同利用の推進／環境にやさしい住まい方等の普及啓発 など

【2】住まい・住環境の整備におけるエネルギー対策

住まいにおけるエネルギー対策の促進／面的エネルギー利用の導入促進／【新規】既存マンションのスマート化促進

# 主な施策（新規・重点）

## マンション管理の適正化に向けた取組みの推進

### 目的

マンションにおいて良好な居住環境を形成し、維持していくために、その基盤となる管理の適正化を推進します。

### 主な施策

新規

#### ● 条例によるマンション管理の推進

- マンションの管理状況の届出や長期修繕計画の作成等を制度化する条例を制定し、管理の行き詰まりの解消や管理不全に陥るマンションの発生防止に向けた対策を強化します。

重点

#### ● マンションの実態把握・マンションカルテの作成

- 国や東京都による調査の活用とあわせて、(公財)まちみらい千代田による独自のマンション実態調査を適宜実施し、マンションの実態把握に努めます。
- マンションに関する様々な情報はデータベース化し、建物ごとに「マンションカルテ」としてとりまとめます。
- マンションに関する情報は、マンションごとの管理状況に応じたきめ細やかな施策の実施などマンション施策の効果的な推進に向けて活用していきます。

## 住宅ストックの更新・再生に向けた取組みの推進

### 目的

安心して住み続けることができる安全なまちを形成していくために、公共住宅を含め更新期を迎える住宅ストックの増加を見据え、住宅ストックの更新・再生に向けた取組みを推進します。

### 主な施策

新規

#### ● 公共住宅の建替え等に向けた取組みの推進

- 公共住宅の高経年化が進む中で、区としての公共住宅供給戸数の水準を維持していくためにも、とりわけ昭和の時代に建築された公共住宅については、建替え等に向けた取組みを計画的に推進します。

#### 老朽化等により機能更新が必要な公共住宅

住宅名	戸数	竣工
区立外神田住宅	60戸	昭和46年3月
区営九段住宅	12戸	昭和55年8月
区営四番町住宅	16戸	昭和55年11月
区営一番町住宅	13戸	昭和57年9月
区営内神田住宅	81戸	昭和58年4月
区営四番町アパート	38戸	昭和61年3月



## 様々な主体との連携による住宅セーフティネットの強化

### 目的

支援を必要とする世帯に対して、住まい探しから住み替え、入居後の居住安定確保まで、各段階において的確な支援を実施していくために、福祉施策との連携や不動産関係団体などとの協働のもとに住宅セーフティネットの充実を図ります。

### 主な施策

#### ● 居住支援協議会による支援

- 居住支援に関する情報を共有しながら、住宅の確保に特に配慮が必要な方と民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対して必要な支援を実施していくために、区の居住支援協議会を設置し、不動産関係団体や居住支援団体等と連携しながら住宅セーフティネットの充実を図ります。



出典：国土交通省ホームページ

新規

## つながりや支え合いを実感できるまちの形成に資する住まいづくりの推進

### 目的

若い世代の流入が続く地域としての都心の役割を住宅施策の面からも研究・検討しながら、人と人とのつながりを実感できるまちの形成や、都市機能の多様化に資する住まいづくりを推進します。

### 主な施策

#### ● 都心の地域特性を活かした住まいづくりの推進

- 多くの企業や大学等が立地する地域特性を活かし、異業種交流に着目した社員寮や、地域の人々との交流・学生同士の支え合いを促進する学生マンションなど、これからの社会を担う人材の育成に向けた試みに対して、住まいづくりの面からも取組みを進めます。
- 世代間交流を促すコレクティブハウスや、外国人の利用も視野に入れたサービスアパートメントなど、都心ならではの多様な住まい方を推進し、住棟内のコミュニティの醸成や都市機能の多様化などを、住まい・住環境づくりの面からも促進します。

新規

### ワテラス スチューデントハウス(取組み事例)

- 千代田区神田淡路町における市街地再開発事業を通じて整備された大規模複合施設である「ワテラス(WATERRAS)」内の「ワテラスアネックス」最上階14・15階には、「ワテラス スチューデントハウス」があります。
- ワテラス スチューデントハウスの入居者は、一般社団法人淡路エリアマネジメントの学生会員となり、他大学等の学生や地域の人々と触れ合い、地域の魅力アップに携わりながら学生生活を送ることができます。



出典：一般社団法人淡路エリアマネジメント

## 開発事業と連動した取組みによる住まい・住環境の整備の推進

### 目的

居住環境や市場における住宅供給が、社会経済情勢の変化や開発事業の影響を大きく受ける地域特性もある中で、多様な都市機能と住機能との共存・調和を図り、居住の場としても魅力的なまちを実現していくために、開発事業と連動した取組みにより住まい・住環境の整備を推進します。

### 主な施策

#### 重点

#### 開発事業と連動した取組みによる住宅供給・住環境整備

- 民間住宅供給の進展や定住人口の回復をはじめとする状況の変化を踏まえて住宅付置制度のあり方を見直し、住宅の量の確保から居住の場としての魅力の向上へと視野を広げ、例えば子育て支援施設・福祉施設や公共的なオープンスペースの整備など、一定規模以上の開発に付随した住環境整備を誘導します。
- 同様の観点から開発協力金の活用のあり方についても見直し、多様な人々が便利で快適に生活できる住環境の整備への用途拡大をはじめ、ハード・ソフト両面に渡る住宅施策の推進に向けて開発協力金の有効活用を図ります。
- また、開発事業と連動した取組みにより、コレクティブハウスなどつながりや支え合いに着目した住まいづくりや、医療・介護従事者住宅など地域課題に対応した住まいづくりの効果的な推進を図ります。

## 既存マンションのスマート化促進

### 目的

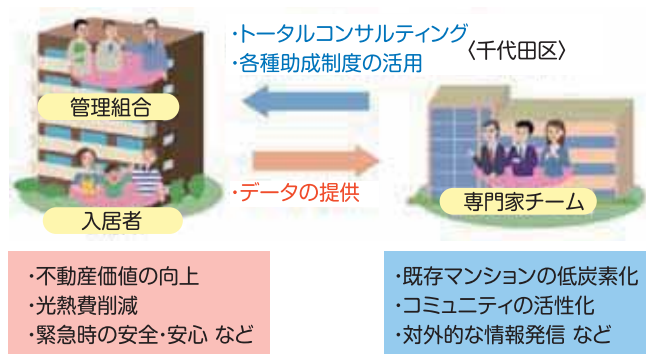
区内のCO<sub>2</sub>排出量の削減には、各家庭における取組みも重要であることから、家庭部門の中でも特にCO<sub>2</sub>削減効果が高い「既存マンション」を対象に、エネルギー利用の効率化（スマート化）を図ります。

### 主な施策

#### 新規

#### 既存マンションのスマート化促進

- 既存マンションに対する最適な対策を検討し、その効果を発信して波及効果を図るために、モデルマンションを選定し、創エネ・蓄エネ・省エネのすべての観点から区が総合的な助言・支援を行うことで、エネルギー面での最適化を推進します。
- マンション管理組合等に対して、建物のスマート化に向けた情報発信を行い、既存マンションのスマート化を促進します。



# 住宅施策に関する指標

## ●背景

本計画がめざすべき住まい・住環境の実現に向けて住宅施策を推進していくにあたり、施策の進捗状況や目標の達成度を測るための尺度として、住宅施策に関する指標を次のとおり設定します。

指標		現状値	目標値
住宅	住宅の耐震化率	90% (平成26年度)	100% (平成36年度)
	高齢者人口に対する高齢者向け住宅※の割合	2.5% (平成25年度)	5% (平成36年度)
	共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率	40% (平成25年度)	50% (平成36年度)
	最低居住面積水準未達の世帯の割合	11.0% (平成25年度)	ほぼ解消 (平成36年度)
	新築住宅における省エネ基準達成率	32% (平成25年度)	100% (平成32年度)
住環境	住まいや居住環境に満足している区民の割合	65% (平成26年度)	75% (平成36年度)
	25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	38% (平成20年度)	75% (平成36年度)
	保育園・学童クラブの待機児童数	保育園0人 学童クラブ0人 (平成26年度)	保育園0人 学童クラブ0人 (平成36年度)
住生活等	住居確保のための給付金受給者の就職率	45% (平成25年度)	65% (平成36年度)
	町会や地域の活動、ボランティア活動へ参加したことがあるマンション居住者の割合	25% (平成26年度)	40% (平成36年度)

※高齢者向け住宅…区営高齢者住宅、都営高齢者住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、軽費老人ホーム

# 計画を実現するために

## ● 市内推進体制の強化

- 住宅施策を総合的かつ計画的に推進していくため、まちづくりをはじめ、コミュニティ・福祉・防災・環境・子育てなど、住宅施策と関わりのある政策分野との緊密な連携を確保していきます。
- 施策の重点化やプロジェクトチームの活用など、限られた人的・財政的資源の中で弾力的かつ効果的な住宅施策の展開を図ります。

## ● 区民・事業者・活動団体等との協働

- 住まいは区民の生活の基盤であると同時に、まちの主要な構成要素でもあり、区は地域を構成する様々な主体との協働のもとに本計画の実現をめざします。
- 多岐に渡る住宅施策について総合的に議論・検討するための機会を創出し、住宅施策に関わる様々な主体が、課題や問題意識を共有しながら取り組んでいくための協働体制の強化を進めます。

## ● まちみらい千代田におけるマンション施策の一元的推進

- マンション施策は、まちみらい千代田による一元的推進により、公益財団法人ならではの柔軟性などの特長を活かした施策展開を図るとともに、区とまちみらい千代田との連携強化により、マンション施策も含めて住宅施策を総合的・計画的に展開していきます。

## ● 都心居住の魅力の発信

- 様々な都市機能と居住機能が調和したにぎわいのあるまちを形成していくために、住宅施策の推進とあわせて、マンション内コミュニティの醸成や地域コミュニティの活性化、住環境の魅力の創出・再発見・掘り起こしに資する取組みを進め、都心居住の魅力を積極的に発信していきます。

## 千代田区第3次住宅基本計画 概要版

多様な人々が住み支え合う生活都心の実現をめざして

平成27年10月

編集・発行 千代田区 環境まちづくり部 住宅課  
〒102-8688 千代田区九段南1-2-1  
03-3264-2111(代表)  
<http://www.city.chiyoda.lg.jp/>

リサイクル適性(A)

この印刷物は、印刷用の紙へ  
リサイクルできます。